

הנדון: קבוצת רכישה בפרויקט "עין הים" – עדכון 7.4.2012

ברצוננו לעדכנכם במספר נושאים חשובים שנמצאים כרגע על הפרק ומונעים מאיתנו להתחיל בקבלת המימון מהבנק וכתוצאה מכך גם בהתחלת הבנייה, ולאור כך נבקש לקבל את התייחסותכם.

1. **פרצלציה** – הבנק המלווה מתנה את תחילת הליווי בפועל עם רישום משכנתא על זכויות הקבוצה. עו"ד מטעם העירייה, המטפל ברישום הפרצלציה, הפקיד את התוכניות בטאבו לצורך רישום הפרצלציה, הליך שיסתיים ככל הנראה לאחר חג פסח.

2. **היתר בניה** – אנחנו שמחים לבשר כי ב 1.4 אדריכלית הפרויקט קיבלה הודעה באופן רשמי שהליך התכנון הסתיים, יחד עם זאת נותרו מספר תנאים שלא קשורים לתכנון:

1. סלע נכסים ואלברט ברוך ואידה, בעליהם של המגרשים אותם רכשנו, התחייבו בהסכמי הרכישה שנחתמו עמם להעביר לקבוצה את המגרשים כשהם נקיים מכל חוב, לרבות היטל השבחה. לצערנו עד ליום זה הם לא עשו זאת. אנחנו, מצידנו, לא מעבירים להם את הכספים (המהווים את יתרת התמורה) המוחזקים בנאמנות על ידי עוה"ד של הצדדים עד להסדרת חובות אלו. אולם, מצד שני, העירייה (למרות נסיונות שלנו לכפות עליה לעשות כן) לא מוכנה להנפיק את היתר הבניה עד שיוסדר חוב זה.

למיטב ידיעתנו החוב של סלע נכסים להיטל השבחה עומד על כ 237,000 ₪ (בחשבון הנאמנות של העסקה מוחזקים לטובת סלע כ- 5,000,000 שקל).

למיטב ידיעתנו החוב של אלברט ברוך ואידה להיטל השבחה עומד על כ 80,000 ₪. שומה עדכנית הוצאה על ידי העירייה השבוע ועורך דינם של ה"ה ברוך הודיע שלקוחותיו ישלמו את ההיטל. להזכירכם אחד מהתנאים של הבנק להעמדת המימון הינו סילוק חובות אלו.

2. כמו-כן, אלברט ואידה ברוך נדרשו להציג למשרדי מיסוי מקרקעין בחדרה אישור משלטונות מע"מ על כך שאין חבות במע"מ על סכום המכירה (סך של 300,000 ₪) בגין הסכם המכר שנחתם ביניהם לבין חברי הקבוצה. פשר הדרישה של משרדי מיסוי מקרקעין אינו ברור ונראה כי הוא נובע מתיקון לחוק שאינו חל בענייננו (כך ע"פ משרד עוה"ד של הקבוצה, עמית פולק מטלון ושות'). סוגיה זאת מצויה בבדיקה ובטיפול של משרד עוה"ד של הקבוצה.

3. חתימה על הסכם פיתוח עם החברה הכלכלית. בטיפול משרד עוה"ד עמית פולק מטלון.

4. תשלום האגרות לבנייה (על ידי הבנק המממן כחלק מקבלת המימון).

3. **דנייה סיבוס** – ההסכם עם דנייה סיבוס נחתם על ידי שני הצדדים. דנייה מינתה מפקח מטעמה שפועל רבות על מנת לקדם את הפרויקט ולהרוויח זמן מתוך הנחה שהם יוכלו להתחיל בעבודות הבנייה בזמן הקרוב.

4. **אישור חברי הקבוצה על ידי הבנק** – לצערנו, למרות מאמצים רבים מאוד, של כל הגורמים המטפלים בנושא זה, עדיין נשארו שני לקוחות שטרם השלימו את התחייבותם כלפי הבנק והם כרגע מעכבים את כל הפרויקט וגורמים לנו נזקים כבדים.

יחידה 1801 – לאחר אין ספור מכתבים מעו"ד, ניסיונות גישור, פגישות עם הבנק ומציאת אלטרנטיבות על מנת שהחבר ישתף פעולה מצאנו לנכון כי אין מנוס ויש למכור את היחידה בכל המרבה במחיר על מנת לקדם את הפרויקט, להזכירכם הבנק התנה את מתן המימון בהשלמת כל התחייבויות החברים כלפי הבנק. אנו מבקשים מקפיטל גרופ זה זמן רב לספק חבר חלופי ליחידה אך ללא הועיל. במידה וישנם חברים המעוניינים ברכישת היחידה נבקש לעדכן את חברי הנציגות. שימו לב לתנאי המכירה:

- היחידה תימכר במחיר הגבוה ביותר שיוצע גם אם לצערנו במחיר הפסד לחבר, אך יחד עם זאת אנו שומרים את הזכות לא לקבל אף אחת מההצעות.
- המכירה תהיה כפופה לכך שהמזיע יאושר על ידי הבנק כלווה.
- יש להגיש הצעות עד לתאריך: 18/4/2012.

יחידה 204 – בעת חתימת החבר על מסמכי הבנק התחייב החבר להעביר את התשלום עבור הבניה מהון עצמי ואף חתם על כל האישורים לכך בבנק. לצערנו, עקב מצבו הרפואי של החבר, היכולת של החבר או של משפחתו לעמוד בשעה זו בהתחייבות האמורה כלפי הבנק אינה קיימת.

לאור האמור, ובנסיבות העניין, משרד עו"ד עמית פולק מטלון הציעו לשקול מתן הלוואה על ידי החברים. עניין מתן הלוואה מעוגן בהסכם השיתוף לרבות תנאי הלוואה.

לסיכום, עומדות לפנינו מספר בעיות על מנת לקדם את הפרויקט:

1. **היטל ההשבחה של סלע נכסים - במידה וכל שאר הבעיות יפתרו ונושא זה יוותר אחרון הפתרון שמוצע הוא שהקבוצה תשלם את ההיטל (ככל הנראה בסך של 237,000 ₪) ולאחר מכן נדרוש את הסכום בחזרה מסלע. בעניין זה – נבקש להעביר את ההחלטה האם הקבוצה תשלם את היטל ההשבחה במקום סלע נכסים לקבוצה. מצורף התייחסות לעניין זה מעו"ד פולק מטלון. נבקש מכל חבר לעדכן תשובה – מאשר / לא מאשר במייל למנהל הכספים של הקבוצה רו"ח צחי בן אליעזר ממשרד שטיינמץ עמינח ושות' רו"ח: kunchiya@cpa.co.il אשר יספור את הקולות.**

2. **פתרון לחברים שטרם השלימו את דרישות הבנק מהווה את הבעיה העיקרית לקבלת המימון המיוחל. לגבי יחידה 1801 אנו מבקשים, כאמור, לתת הצעות עד לתאריך 18.4. לגבי יחידה 204 נדרשת הלוואה בסך של 759,807 ₪. אנו פונים לחברי הקבוצה ובראש ובראשונה למארגני הקבוצה והיזמים קפיטל גרופ, ניסים אדרי וצחי פרנקל לעזור לחבר הקבוצה ולקבוצה כולה ולהעמיד את הלוואה הנדרשת לחבר.**

הבנק לא ייתן מימון עד שאחרון החברים יאושר וישלים את כל שיידרש ע"י הבנק.

מיותר לציין שכל עיכוב בפרויקט עלול לגרום לקבוצה נזקים רבים כגון: נסיגת הבנק ממתן המימון, העלאת ריבית מצד הבנק, נסיגת דניה סיבוס מההסכם – להזכירכם ההסכם מאפשר להם לעשות כן אם תוך 75 ימים לא קיבלו צו התחלת בניה והליך של מכרז קבלן יכול לקחת חודשים ועלויות נוספות אדירות.

אנו עומדים לרשותכם בכל עת

בברכת חג שמח,

חברי הנציגות גיתית קוז'נסקי, מיכאל סידיס ועינת גז

ניסים אדרי וגיא קוז'נסקי

התייחסות של משרד עו"ד פולק מטלון בקשר להיטל השבחה

1. בקשר לשאלה שהועלתה על ידי הנציגות בנוגע לגורל הכספים במקרה בו הקבוצה משלמת את החוב הקיים בגין היטל השבחה לצורך הוצאת היתר הבניה:

(1) הסכם המכר מול סלע נכסים מאוד ברור ביחס לכל ההיטלים והמסים ו/או האגרות שחלים על המקרקעין בתקופה שקדמה לחתימה על הסכם האופציה מול סלע, וקובע כי אלה חלים על סלע. לא זו אף זו, עוד נקבע בהסכם כי הפקדון (אשר נועד לשמש כבטחון לתשלום מלוא המסים והתשלומים בקשר עם ההסכם) ישוחרר בכפוף לכך שהנכס נקי מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכויות צד שלישי (ר' סעיף 7.2.7 להסכם). התחייבות דומה קיימת גם בסעיף 8 להסכם אשר עוסק במסירת החזקה בכנס לקונה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, שעבוד, עיקול או כל זכות אחרת של צד שלישי.

(2) אפשרות אחת היא "לעקוף" את סלע ואת ההתחייבויות החוזיות שלה ולהזרים כסף (לאחר איסופו מכלל חברי הקבוצה) לקופת העירייה (או ליתן ערבות בנקאית) במטרה לאפשר את הוצאת היתר. לאחר חשיבה הגענו למסקנה כי במהלך זה טמונות מספר בעיות:

(א) פעולה שכזו מהווה, הלכה למעשה, סטייה ו/או התעלמות מלשון ההסכם ובכך ליטול אחריות לביצוע התחייבות של הצד השני (והצד השני יוכל לטעון להתנערות מהתחייבות כאמור);

(ב) בנוסף, בעשותה כן, הקבוצה גם מתעלמת מסכמות בית המשפט, כיוון שנושא חיוב היטל השבחה נדון בבית המשפט (אשר כבר קיבל החלטה, והעירייה ערערה על החלטה זו).

גם במידה ובית המשפט יכריע בערעור כי החוב בגין היטל השבחה לעירייה חדרה פקע עם מימוש הכינוס, אין זה מחייב כי במקרה בו הקבוצה תפקיד בקופת העירייה את סכום היטל על מנת לקבל את היתר הבניה, תשיב העירייה לאלתר את הסכום המופקד, וגם אז סביר יותר כי העירייה תעשה כל שביכולתה כדי להימנע מתשלום כאמור, תוך שזה יחייב את חברי הקבוצה לפנות לבית המשפט. אולם, במקרה בו בית המשפט יקבל החלטה לפיה בעסקה שבין וינטר גרדן (הכונסת) לבין סלע לא קיים חיוב בהיטל אולם ישתוק לגבי עצם קיומו וגלגולו של החוב בהיטל השבחה הלאה, אזי יהיה קשה לגבות מסלע את הסכום שהופקד כבר על ידי הקבוצה בקופת העירייה (גם מהטעם המפורט בס"ק (א) לעיל). גם כאן תידרש הקבוצה לגשת לבית המשפט לקבל הכרעה.

אשר על כן, הדרך האמורה אינה נראית לנו כדרך הנכונה לפעול בנסיבות העניין.

(3) אפשרות אחרת (והיא זו המומלצת על ידנו) היא פנייה של אחד הנאמנים (במקרה זה- גל אורן) לבית המשפט לשם קבלת הוראות מבית המשפט כיצד לנהוג בכספי הנאמנות, בכלל, ובקשר עם תשלום היטל השבחה (או הוצאת ערבות או חלופה אחרת) בפרט. כפי שכבר מסרנו, במקרה זה נבקש להשתמש בכספים המוחזקים בנאמנות כך שהקבוצה לא תידרש להפקיד הון עצמי נוסף, וגם אם ייקבע על ידי בית המשפט כי יש להפקיד את הסכום הנדרש בקופת העירייה, יהיה זה הצורך של סלע לטפל מאוחר יותר בשחרור כספים אלה. בגין ההליך הנ"ל שכה"ט המבוקש הנו בגובה של 60,000 ש"ח + מע"מ.